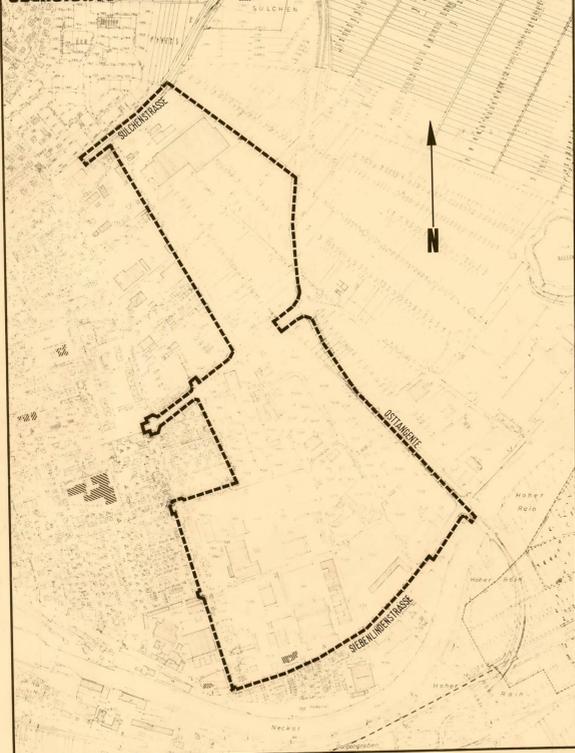




ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil
Planteil vom 27.08.2019



5. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13 BauGB	am 19.04.2016 / 19.02.2019
Örtliche Bekanntmachung	am 20.04.2016 / 08.03.2019
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	am 24.09.2019
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 14.10.2019 bis 13.11.2019
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil	vom 27.08.2019
Begründung in der Fassung	vom 27.08.2019
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 18.02.2020
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil	vom 27.08.2019, ergänzt 17.12.2019
Begründung in der Fassung	vom 27.08.2019

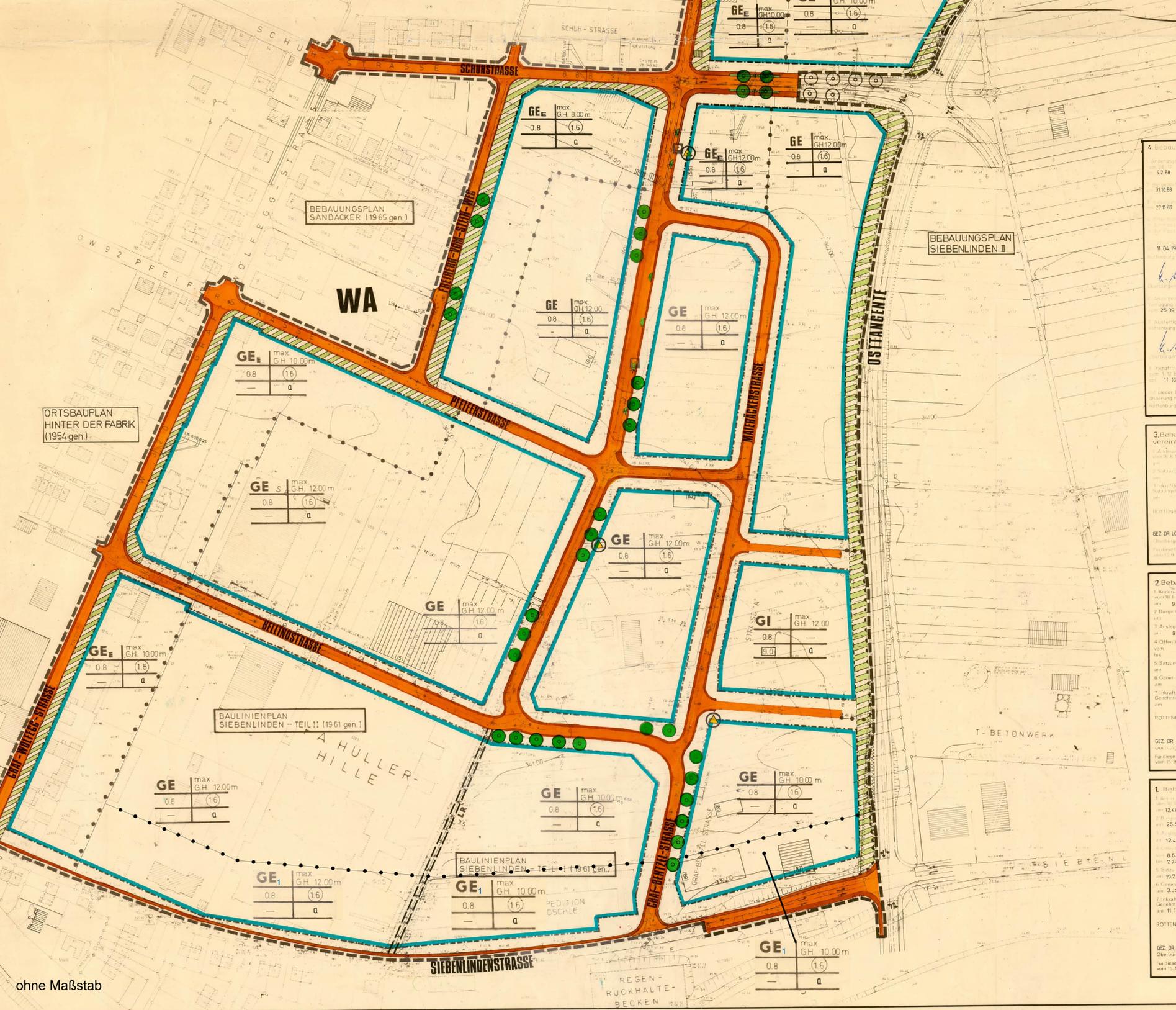
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 05.03.2020

gez. T. Weigler Erster Bürgermeister	gez. A. Garthe Leiterin des Stadtamtsplanungsamtes
---	---

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB am 09.04.2020

Rottenburg am Neckar, den 09.04.2020	gez. A. Garthe Leiterin des Stadtamtsplanungsamtes
--------------------------------------	---



ohne Maßstab

4. Bebauungsplan	11.04.1989
3. Bebauungsplan	25.09.1988
2. Bebauungsplan	11.10.1988
1. Bebauungsplan	11.10.1988



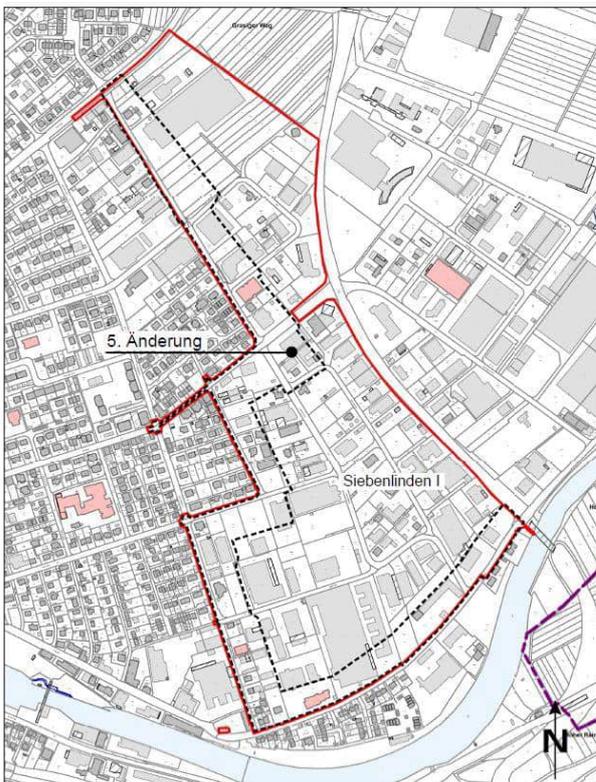
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Siebenlinden I“ – 5. Änderung

Textteil vom 27.08.2019 ergänzt am 17.12.2019

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 05.03.2020

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

09.04.2020

Rottenburg am Neckar, den 09.04.2020

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass in Teilbereichen (Ausschlussgebiete) die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siebenlinden I“, rechtsverbindlich seit 20.11.1981, zuletzt geändert am 11.10.1989 (4. Änderung), unverändert weiter.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1-3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

GE₁ = Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1-3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten, **sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.**

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

GE_e = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1-3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, die den Immissionswerten eines Mischgebietes entsprechen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten, **sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.**

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

GI = Industriegebiet gem. § 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Ziffer 1-2 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumas-
senzahl (BMZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

3.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

a = abweichende Bauweise.

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise.
Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge über 50 Meter
zulässig.

4.0 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen
und überdeckte Stellplätze unzulässig.

5.0 Von der Bebauung freizuhalten § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Flächen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder an der Osttangente sind von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 Meter Höhe ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6.0 Verkehrsflächen und Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Notwendige Zufahrten im Bereich der öffentlichen Parkflächen sind zulässig.

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang der Osttangente, der Sülchenstraße einschließlich der Einmündung in die Graf-Benzel-Straße und des Feldweges Nr. 797 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.

7.0 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zwischen der Bellinostraße und der Siebenlindenstraße wird zugunsten der Stadt Rottenburg a.N. ein Leitungsrecht festgesetzt.

8.0 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1 Einzelepflanzgebot

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind entlang der öffentl. Erschließungsstraßen auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern Bäume zu pflanzen. Von den Standorten kann abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern. Die Baumarten sind der Gehölzliste unter unter Ziffer I. 8.6 zu entnehmen.

8.2 Flächenpflanzgebot

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 8.6 zu pflanzen. Je angefangene 100 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens ein Baum und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Ausnahmsweise können im Flächenpflanzgebot entlang der Osttangente Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Höhe von 2,00 Meter, einschließlich Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Grundstücks zugelassen werden, wenn auf der zu verbleibenden Fläche für Pflanzgebot die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträuchern realisiert werden kann und ein durchgehender Pflanzstreifen auf der gesamten Länge erhalten bleibt.

Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgesetzten Flächenpflanzgebotes nicht zulässig.

Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb des Flächenpflanzgebotes entlang der Graf-Benzel-Straße, Schuhstraße, Graf-Wolfegg-Straße, Pfeiferstraße und Freiherr-vom-Stan-Weg zulässig.

8.3 Pflanzgebot für Stellplätze

Im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen sind Bäume entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 8.6 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muß mindestens 2,5 x 2,5 Meter groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahrbare und wasserdurchlässige Bodenabdeckungen sind zulässig. Pro 6 Stellplätze ist in einem Abstand von max. 7 Meter mindestens ein Baum zu pflanzen.

8.4 Pflanzgebot für Fassaden oder vor Gebäuden

Alternative 1

Geschlossene Wandflächen mit je 10 Meter Länge und mehr als 2 Meter Höhe sind entweder durch Kletterpflanzen oder vor-gesetzte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen.

Alternative 2

Für den Fall, daß keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist vor jeder geschlossenen Wandfläche mit 10 Meter Länge und über 2 Meter Höhe in einem Abstand von 6 Meter vor den Fassaden mindestens ein Baum zu pflanzen.

Bäume, die nach Ziffer 8.3 zu pflanzen sind und sich in einem Abstand von max. 6 Metern vor den Fassaden befinden, sind an-zurechnen.

Anpflanzungen nach beiden Alternativen sind entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 8.6 vorzunehmen.

8.5 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke siehe Ziffer II. 3.0.

8.6 Gehölzliste (Richtlinie):

1. Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Esche

Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Obstbäume verschied. Arten

Vogelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde

2. Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Viburnum lantana
Wildrosen

Kornelkirsche
Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Wolliger Schneeball

3. Kletterpflanzen

Clematis vitelba
Clematis montana "Rubens"
Clematis tanquica
Hedera helix
Lonicera heckrottii
Lonicera tellmanniana
Parthenocissus tricuspidata
Polygonum auberti
Wisteria sinensis
Kletterrosen

Waldrebe
Waldrebe
Waldrebe
Reife
Geißblatt
Geißblatt
Wilder Wein
Kletterknöterich
Blauregen

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siebenlinden I“, rechtsverbindlich seit 20.11.1981, gelten unverändert weiter.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51).

1.0 Gebäudehöhen

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan sind die Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt, hiervon ausgenommen sind technisch oder funktional bedingte, höhere Gebäudeteile.

Die Gebäudehöhe wird von der Ergeschoßfußbodenhöhe (EFH) gemessen, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird.

2.0 Niederspannungsleitungen

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.0 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Mindestens 10 % der gesamten Grundstücksfläche sind auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² gärtnerisch anzulegende Fläche ist mindestens ein Baum oder ein Strauch entsprechend der Gehölzliste Ziffer I. 8.6 zu pflanzen. Begrünte Dächer sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche anzurechnen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

6. Wasserschutzzone ~~III b~~ III A

~~Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden von einer Wasserschutzzone III b tangiert. Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Wasserwirtschaftsamt Reutlingen zur Stellungnahme vorzulegen.~~

~~Das Baugebiet liegt in der Zone III A der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes. Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Wasserwirtschaftsamt Reutlingen zur Stellungnahme vorzulegen.~~

Die Ansiedlung von Industriebetrieben, die durch ihren Umgang mit wassergefährdeten Stoffen eine Beeinträchtigung des geschützten Grundwassers besorgen lassen, sind unzulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Kiebingen“. Baugesuche sind beim Landratsamt Tübingen Abt. Umwelt und Gewerbe zur Stellungnahme vorzulegen.

IV. HINWEISE

1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

2. Pflanzplan

Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

3. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

4. Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

5. Bodendenkmalpflege, [Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde](#)

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische **Funde** (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder **Befunde** (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Bebauungsplanänderung

gemäß § 14 (1) Bürgerliches BauGB

9.2.88

gemäß § 17 BauGB

22.11.88

22.11.88 von 9.1.89 bis 10.2.89

11.04.1989


11.04.1989
des Stadtplanungsamtes
25.09.1989 Nr. 22-32/2511.2-1/1061/89


11.10.1989
des Stadtplanungsamtes
11.10.1989

dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rothenburg a. N. den 16.10.1989

3. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG

gemäß § 13 (1) Bundesbaugesetz (BBauG) Nr. 18 vom 19.7.1986 (BSt. I S. 2257-3817)

12.11.85

28.01.86

in Kraft treten mit der rechtsverbindlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

24.03.1986

ROTHENBURG AM NECKAR den 28.01.86

GEZ. DR. LOFFLER GEZ. I.V. KUNTZ
Bürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes
Diese Bebauungsplanänderung mit der Bauutzungsverordnung
Nr. 107/1986 (BSt. I S. 1763)

2. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)
vom 18. 8. 1976 (BGBl. IS 2257/3617)
am 9. 10. 1984

2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BBauG
am _____

3. Auslegungsbeschluß gem. § 2a (6) BBauG
am 9. 10. 1984

4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG
vom 19. 12. 1984
bis 18. 1. 1985

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG
am 26. 2. 1985

6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen
am 8. 7. 1985 Nr. 13-42/412.1-1034/85

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der
Genehmigung gem. § 12 BBauG
am 24. 10. 1985

ROTTENBURG AM NECKAR, den 26. 2. 1985

GEZ. DR. LÖFFLER

GEZ. KEPPEL

Oberbürgermeister

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung
vom 15. 9. 1977 (BGBl. IS 1763)

1. Bebauungsplanänderung

1. Auslegungsbeschluß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)
vom 18. 8. 1976 (BGBl. IS 2257/3617)
am 12. 4. 83

2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BBauG
am 26. 5. 83

3. Auslegungsbeschluß gem. § 2a (6) BBauG
am 12. 4. 83

4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG
am 8. 6. 83
bis 7. 7. 83

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG
am 19. 7. 83

6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen
am 3. Januar 1984 Nr. 13-42/412.1-1089/83

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der
Genehmigung gem. § 12 BBauG
am 11. 1. 1984

ROTTENBURG AM NECKAR, den 19. 7. 1983

GEZ. DR. LÖFFLER

GEZ. KEPPEL

Oberbürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung
vom 15. 9. 1977 (BGBl. IS 1763)

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	GEWERBEGEBIET	7.
GE _E	EINGESCHRANKTES GEWERBEGEBIET	8.
GI	INDUSTRIEGEBIET	8.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(16)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	8.
08	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	8.
max. G.H.	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METER	8.
90	BAUMASSENZAHL (BMZ)	8.

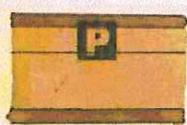
Zu 8.2

In den Flächen von Nr. 5.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Bäume ganz und Sträucher, deren natürliche Wuchshöhe über 0,70 m liegt, unzulässig.

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a	ABWEICHENDE BAUWEISE	8.
	BAUGRENZE	8.

VERKEHRSLÄCHEN



GEHWEG / FELDWEG / RADWEG	} OFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
OFFENTLICHE PARKPLATZE	
FAHRBAHN	
GEHWEG / FELDWEG / RADWEG	



BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT

8.

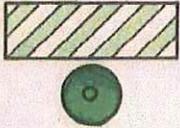
8.

GRÜNFLÄCHEN



VERKEHRSGRÜN

PFLANZGEBOTE

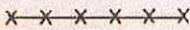


FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOT
PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME

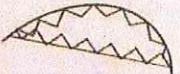
SONSTIGE PLANZEICHEN



FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER
STADT ROTTENBURG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



SICHTDREIECK



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES
BEBAUUNGSPLANS



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



TRAFÓ

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METER
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
BAUMASSEZAHL (BMZ)	BAUWEISE

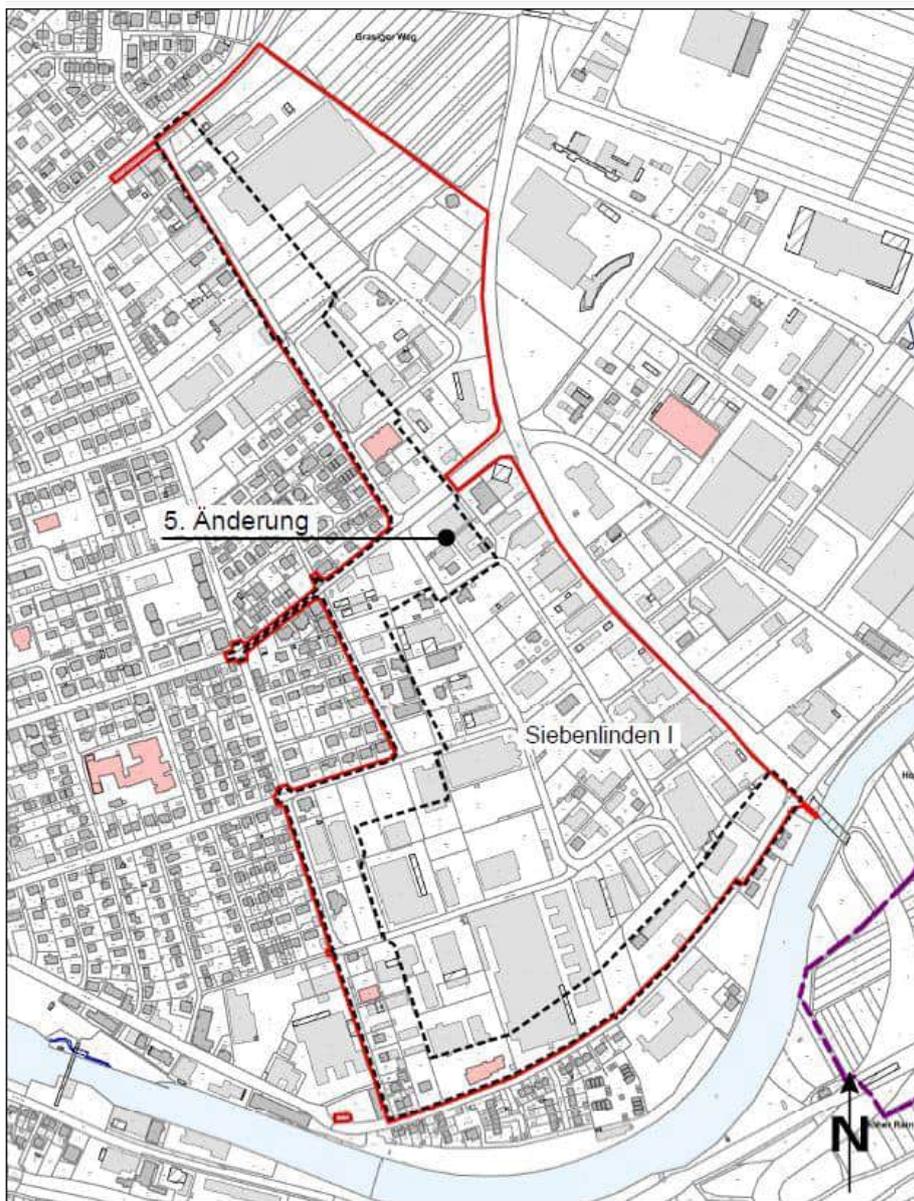


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Siebenlinden I“ – 5. Änderung

Begründung vom 27.08.2019



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
 - 1.1 Planungskonzeption Kernstadt
- 2. Beschreibung des Planbereichs – Siebenlinden I**
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Bodenordnung**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Jahr 2015 (BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 02. November 2015 – 4 B 32/15) wurde in folgendem Leitsatz klargestellt, dass „Bordelle oder bordellähnliche Betriebe als in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommende Nutzungen eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind“. Daraus folgt, dass diese Nutzungen in Gewerbegebiet zulässig sind. Gemäß § 6 BauNVO ist in Mischgebieten die Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben auch zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Hinsichtlich dieser Zulässigkeit sind in Mischgebieten, in denen der Gewerbeanteil überwiegt und somit das Gebiet durch Gewerbe geprägt ist, im Einzelfall auch als Standort für Bordelle oder bordellähnliche Betriebe möglich.

Des Weiteren hat das Prostitutionsgesetz den legalen Betrieb von Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen unter bestimmten Voraussetzungen erleichtert, weshalb seitdem verstärkt mit entsprechenden Vorhaben zu rechnen ist.¹

Darüber hinaus zeigt sich die Tendenz, dass sich diese Nutzungen zunehmend in Gebieten mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit niederlassen.

Bordelle und bordellähnlichen Betriebe bergen ähnlich wie Vergnügungsstätten auf Grund ihrer besonderen Eigenart die Gefahr, sich in vielfältiger Hinsicht negativ auf die vorhandenen Nutzungen in ihrer Umgebung auszuwirken. Längerfristig können sie zu einer Zweckentfremdung des Gebietes führen und sogar Arbeitsplätze im Gewerbegebiet gefährden. Mit diesen Nutzungen geht i.d.R. eine hohe Verkehrsbelastung einher, die die Umgebung zusätzlich beeinträchtigt. Lärmbelastigungen in den Abend- und Nachtstunden durch den Betrieb von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sind nicht zu vermeiden, was insbesondere an den „Nahtstellen“ zu benachbarten faktischen oder bebauungsplanmäßigen Wohngebieten problematisch ist.

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet grenzt überwiegend direkt an Wohngebiete.

Ein sog. Trading-Down-Effekt, die Niveauabsenkung bestehender Strukturen, steht zu befürchten. Dies wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

1.1 Planungskonzeption Kernstadt

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden I“ handelt es sich um eine einzelne Maßnahme eines umfassenden Planungskonzepts für das gesamte Stadtgebiet, welches die folgenden/weiteren Bebauungspläne mit einschließt:

- Bebauungsplan „Siebenlinden II“ – 6. Änderung
- Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“ – 1. Änderung
- Bebauungsplan „Hasslerstraße“ – 4. Änderung
- Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ – 1. Änderung
- Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ – 2. Änderung

Das Ziel der Änderung dieser Bebauungspläne besteht darin, durch die Steuerung der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben die strukturelle Qualität der angrenzenden Wohnbereiche zu sichern sowie die befürchtete Niveauabsenkung der Gebiete zu verhindern.

¹ Obberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg 2. Senat, Urteil vom 29. Januar 2015 – OVG 2 B 1.14, Rn. 40
Stadtplanungsamt Seite 3 von 7

Bei den beabsichtigten Bebauungsplanänderungen handelt sich nicht um eine „Negativplanung“ zur Verhinderung von einzelnen Bauvorhaben. Die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich vielmehr auf Grund der notwendigen Steuerung zur Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben. Die positive Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist nicht vorgeschoben, um eine auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken; der Hauptzweck der Festsetzungen besteht in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen.² [„Insbesondere gibt es kein generelles Verbot negativer Festsetzungen. Positive Planungsziele können nicht nur durch positive, sondern auch durch negative Beschreibungen festgesetzt werden.“]

Als Ergebnis einer Betrachtung der bisher zulässigen Standorte für Bordelle und bordellähnliche Betriebe in der Gesamtstadt, wurden die kritischen Bereiche in der nachfolgenden Abbildung (Abb. 1) dargestellt. Alle aufgezeigten Bereiche weisen eine direkte Nachbarschaft zu allgemeinen Wohngebieten oder faktischen Wohngebieten auf und sind aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung eines Bordells oder eines bordellähnlichen Betriebs ungeeignet. Die davon ausgehenden Negativwirkungen sind nicht erwünscht. Der Gebietscharakter würde sich hierdurch nachteilig verändern (Trading-Down-Effekt).

Die Verhinderung des Trading-Down-Effekts durch Nutzungen, die sich negativ auf ihre Umgebung auswirken, stellt einen städtebaulichen Grund dar, der den Ausschluss solcher Nutzungen rechtfertigen kann.³

Im Sinne einer sichernden positiven Planung wurde die Gesamtstadt (Kernstadt) hinsichtlich der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben betrachtet. Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind an folgenden Standorten (ausgenommen sind die von der aktuellen Änderung betroffenen Abgrenzungsbereiche) weiterhin zulässig:

- „Siebenlinden I“: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO
- „Siebenlinden II“: Gewerbegebiet (GE, GE1) gemäß § 8 BauNVO
Industriegebiet (GI, GI1) gemäß § 9 BauNVO

Ohne Einschränkung festgesetzte GE oder GI-Gebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO lassen die Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben zu. In Betracht kommen diese Standorte aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße B28. Des Weiteren sind keine städtebaulichen Spannungen aufgrund der Distanz zur Wohnbebauung zu erwarten. Dies zeigt ein bereits vorhandenes Bordell in der Siebenlindenstraße im Gebiet Siebenlinden II, das auch weiterhin zulässig ist.

² BVerwG, Beschluss vom 15. März 2012 – 4 BN 9/12

³ Bayerischer Verwaltungsgerichtshof 15. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2013 – 15 N 12.1020
nachgehend BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2014 – 4 BN 8/14

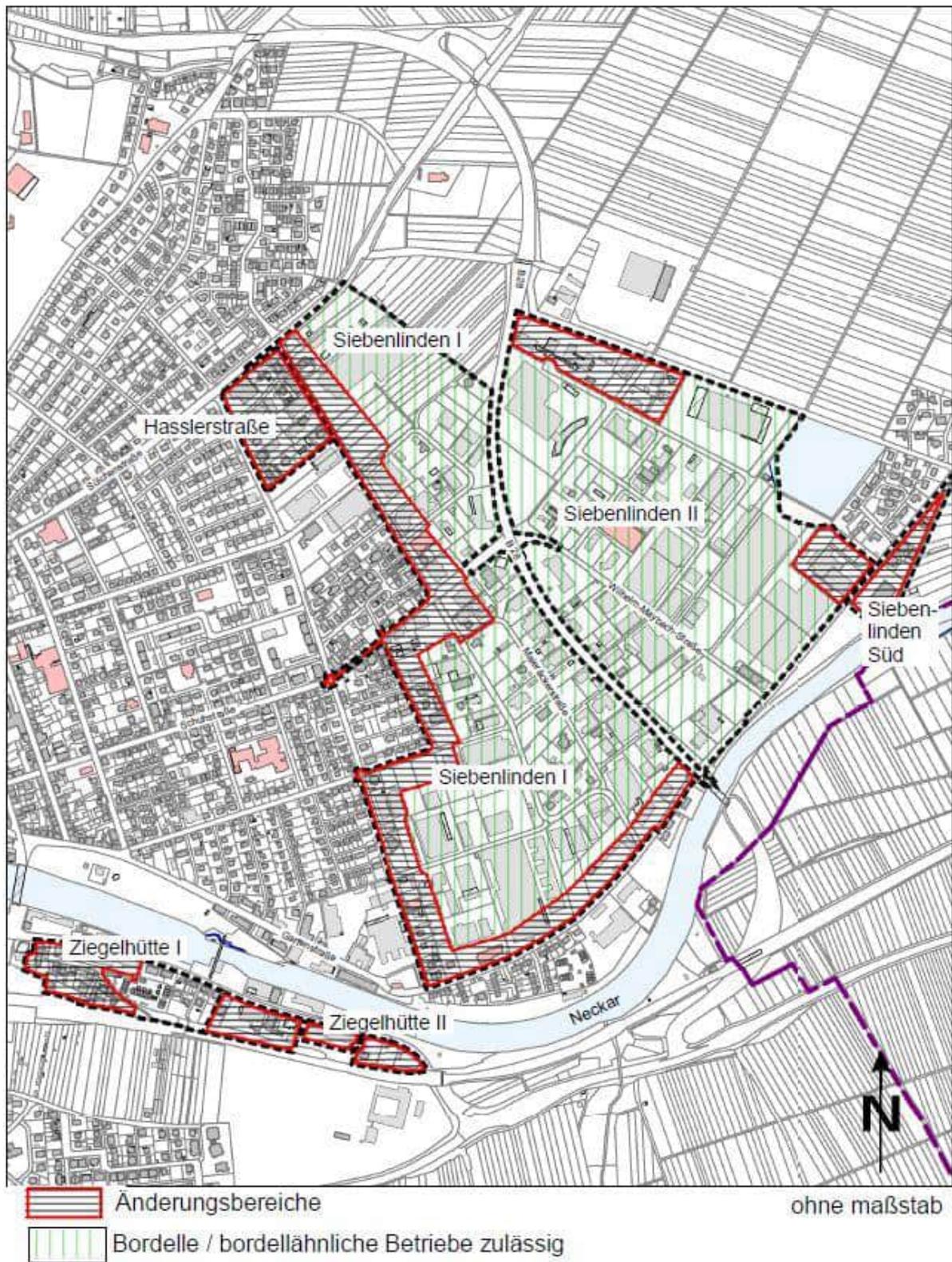


Abb. 1 – kritische Bereiche / Abgrenzungsbereiche Planungskonzept (Ausschlussgebiete) und zulässige Bereiche für Bordelle und bordellähnliche Betriebe

2. Beschreibung des Planbereichs - Siebenlinden I

Das Gewerbegebiet „Siebenlinden I“ befindet sich im östlichen Teil der Kernstadt. Es wird im Norden durch die Sülchenstraße, im Osten durch die Osttangente, im Süden durch die Siebenlindenstraße und im Westen abschnittsweise durch die Graf-Bentzel-Straße, den Freiherr-vom-Stein-Weg und die Graf-Wolfegg-Straße begrenzt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden I“ bezieht sich nur auf die Art der Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e)“ sowie den Bereich Gewerbegebiet GE₁. Die Änderungsbereiche GE₁ wurde vom Gemeinderat in der Sitzung zur Beratung des Änderungsbeschlusses am 19.02.2019 ergänzt um folgende Flächen:

- südlicher Teil des Geltungsbereichs; entlang der Siebenlindenstraße
- nördlicher Teil des Geltungsbereichs; entlang der Graf-Bentzel-Straße

Der von der Änderung betroffene Bereich mit ca. 12,2 ha ist in Abbildung 2 (Abb. 2) dargestellt.

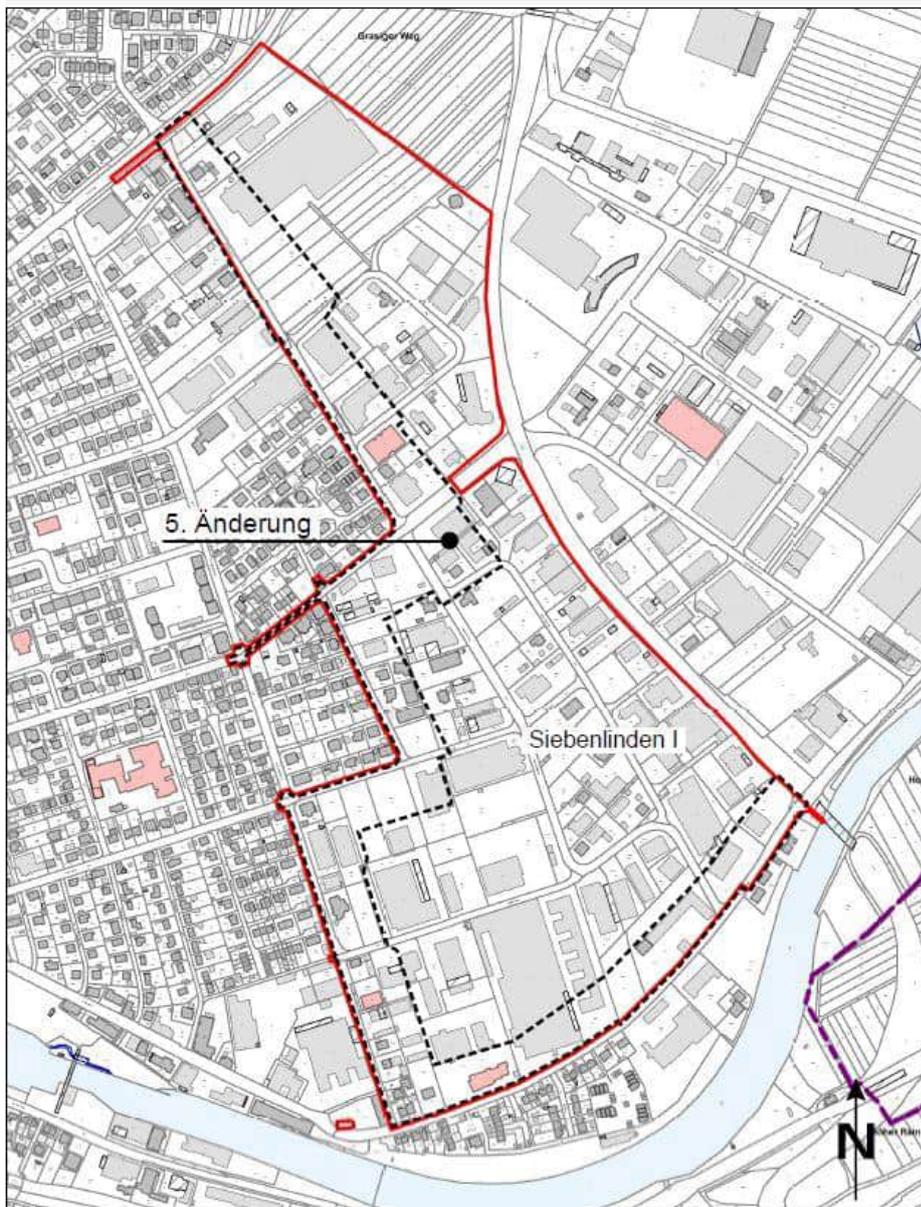


Abb. 2 Änderungsbereich Bebauungsplan „Siebenlinden I“

3. Übergeordnete Planungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 30.11.2018) ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Siebenlinden I“ wurde Anfang der 1980er Jahre aufgestellt, um die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe und die Ansiedlung neuer Unternehmen zu schaffen. Das Plangebiet war seinerzeit im Norden und im Westen bereits teilweise durch gewerbliche bauliche Anlagen genutzt. Im Zuge der weiteren baulichen Nutzung war es erforderlich geworden, das ca. 40 ha große Gesamtgebiet einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Der Bebauungsplan wurde am 20.11.1981 rechtsverbindlich.

Im Laufe der 1980er Jahre wurde der Bebauungsplan mehrmals geändert; u.a. wurden zentrenrelevanter Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die letzte 4. Änderung wurde am 11.10.1989 rechtsverbindlich.

5. Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für diese Verfahrensart sind erfüllt: Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird nicht vorbereitet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten.

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Grund der Rechtsprechung aus dem Jahr 2015 lediglich auf eine einzelne gewerbliche Betriebsart – auf Bordelle und bordellähnliche Betriebe. Der planerische Wille der Gemeinde, der aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden Festsetzungen zum Ausdruck kommt, bleibt als Leitbild erhalten. Das dem Bebauungsplan „Siebenlinden I“ zugrunde liegenden Konzepts der städtebaulichen Entwicklung wird in seinem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Es besteht die Möglichkeit der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht und keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

6. Bodenordnung

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 27.08.2019

gez. Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt